PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR du Grand Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

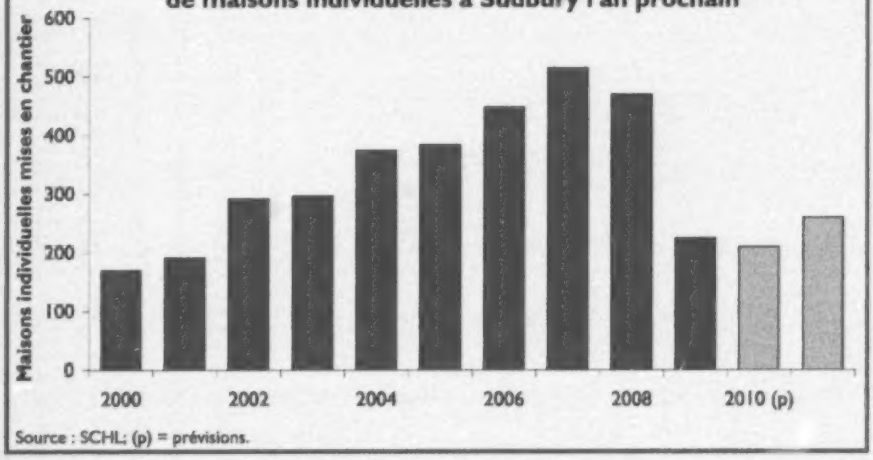
Date de diffusion : printemps 2010

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Les ventes de propriétés existantes vont s'accroître; elles se chiffreront à 1 990 cette année et à 2 100 l'an prochain. Elles seront soutenues par la perspective d'une forte reprise du marché du travail, qui compensera une légère détérioration de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant.
- Le prix MLS® moyen devrait afficher une hausse de 5,5 % cette année. En 2011, la variation des prix sera moins importante, parce que les nouvelles inscriptions seront plus nombreuses que les ventes.
- Les mises en chantier d'habitations fléchiront de 18 % en 2010, mais elles se redresseront l'an prochain grâce à un raffermissement de l'économie locale.
- À Sudbury, le nombre total d'emplois augmentera de 1,3 % en 2011, car on prévoit que les gains réalisés dans le secteur des services feront plus que contrebalancer les pertes subies par celui de la production de biens.

Figure 1

Il y aura une légère augmentation des mises en chantier de maisons individuelles à Sudbury l'an prochain



Source : SCHL; (p) = prévisions.

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Table des matières

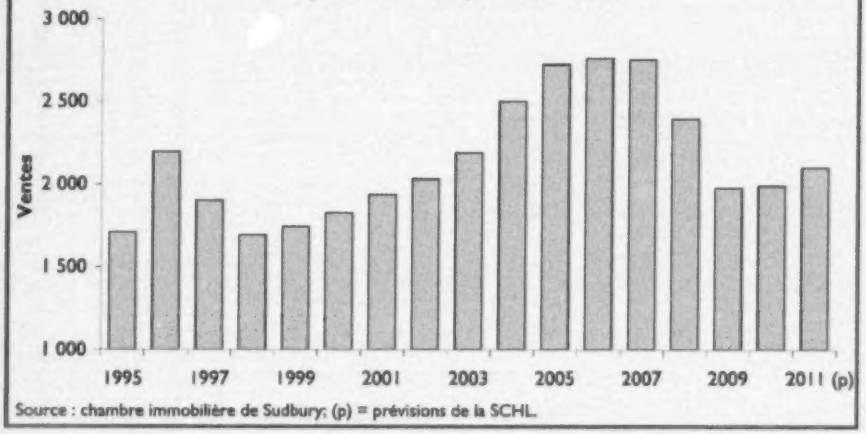
1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 L'économie
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les ventes de logements existants se redresseront un peu à Sudbury en 2010



Source : chambre immobilière de Sudbury; (p) = prévisions de la SCHL.

Marché de la revente

Un repli des ventes MLS®[1] est à prévoir pendant la deuxième moitié de 2010

Les ventes de logements existants seront plus élevées à Sudbury en 2010, compte tenu de la forte demande observée en début d'année. Elles ont regagné une partie du terrain qu'elles avaient perdu, car beaucoup de personnes ont choisi d'acheter une propriété résidentielle plus tôt que prévu à cause de la perspective d'une hausse des charges de remboursement hypothécaire. La Banque du Canada majorera vraisemblablement son taux directeur au cours du deuxième trimestre, ce qui fera monter les charges de remboursement hypothécaire exigées pour un logement type à Sudbury. Comme il sera alors plus difficile pour les acheteurs potentiels d'obtenir un emprunt hypothécaire, les ventes vont diminuer durant la deuxième moitié de l'année. La taxe de vente harmonisée (TVH), dont l'entrée en vigueur est imminente, semble également motiver certains acheteurs et vendeurs à conclure la transaction avant la date butoir du 1er juillet.

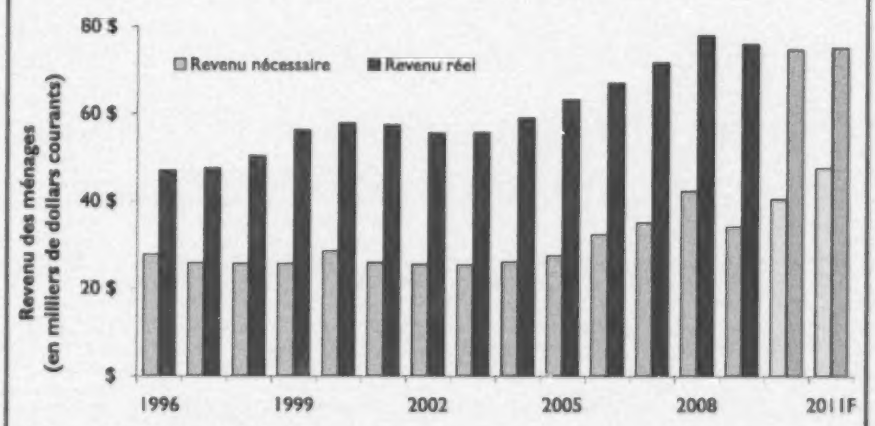
On prévoit cependant que les ventes MLS® se redresseront d'ici 2011 sous l'effet d'un raffermissement du marché du travail. À Sudbury, la reprise économique surviendra plus tard que dans les autres grands centres urbains de l'Ontario. En effet, alors que la plupart des agglomérations de la province enregistreront une forte hausse de leur activité économique cette année, c'est seulement l'an prochain que l'économie de Sudbury devrait connaître une amélioration notable. Cette amélioration permettra de neutraliser le repli de l'abordabilité à Sudbury en 2011, l'abordabilité étant évaluée en fonction du revenu réel et du revenu nécessaire.

Le marché sera équilibré au cours des deux prochaines années

Les nouvelles inscriptions sur le marché de la revente atteindront un niveau record au cours des prochains mois. La hausse du prix des habitations incitera davantage de propriétaires à vendre, étant donné que la demande demeure robuste. Comme les nouvelles inscriptions augmenteront plus rapidement que les ventes, on prévoit que le marché de la revente tendra vers son point d'équilibre vers la fin de 2010 et qu'il en sera de même en 2011.

Figure 3

Plafonnement de la croissance du revenu à Sudbury



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI.

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Étant donné que l'écart entre les ventes et les nouvelles inscriptions s'amenuisera, la variation du prix MLS® moyen s'atténuera d'ici la fin de l'année. En 2011, la progression des prix devrait être encore plus lente, car les inscriptions continueront de distancer les ventes. Par conséquent, les acheteurs éventuels auront un plus grand choix sur le marché et seront moins pressés d'agir qu'ils ne l'étaient entre les années 2005 et 2010, qui avait été une période de grande fébrilité.

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations retournera au niveau correspondant à la courbe démographique à long terme

Il est peu probable que le haut niveau d'activité que l'on observe sur le marché du neuf de Sudbury depuis le début de l'année reste aussi élevé. On prévoit en effet une hausse des taux hypothécaires et une amélioration du choix offert sur le marché de la revente. On peut donc s'attendre à ce que moins de logements soient commencés cette année. En revanche, le niveau d'activité devrait remonter l'an prochain, car, soutenu par la reprise économique, il cadrera de nouveau avec la courbe démographique à long terme.

À Sudbury, les mises en chantier d'habitations ont été robustes malgré l'incertitude économique suscitée par le ralentissement de l'économie mondiale et la longue grève chez Vale Inco. La construction est restée intense depuis le début de l'année, le nombre de logements commencés demeurant bien supérieur à la moyenne à long terme. Si les mises en chantier d'habitations ont été élevées récemment, c'est parce que les constructeurs ont regarni leur stocks afin de répondre à un accroissement de la demande. En effet, après avoir stagné, en raison du ralentissement économique à la fin de 2008 et au début de 2009, la construction résidentielle a repris de la vigueur.

Les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront en 2010

La construction de maisons individuelles – type d'habitation plus cher que les autres – devrait ralentir vers la fin de 2010, car les acheteurs potentiels réagiront à la hausse des taux hypothécaires et à la concurrence plus vive livrée par le marché des logements existants. L'augmentation récente des nouvelles inscriptions a essentiellement pour effet d'élargir le choix offert sur le marché, ce qui incitera beaucoup d'accédants à la propriété à opter pour le marché de la revente plutôt que le marché du neuf.

Sur le marché locatif, le nombre d'appartements commencés devrait être plus élevé cette année, car l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire viendra tempérer le mouvement d'accession à la propriété des locataires. En 2011, cependant, les appartements commencés seront moins nombreux, parce qu'une forte reprise de l'économie compensera en partie une légère détérioration de l'abordabilité. Du côté de l'offre, la grande quantité de logements locatifs achevés en 2009 et en 2010 aura pour effet d'accentuer les pressions à la hausse exercées sur les taux d'inoccupation, ce qui se traduira par un faible nombre de mises en chantier d'appartements en 2011. Tout compte fait, la demande croîtra davantage que l'offre sur le marché locatif, si bien que les taux d'inoccupation commenceront à descendre.

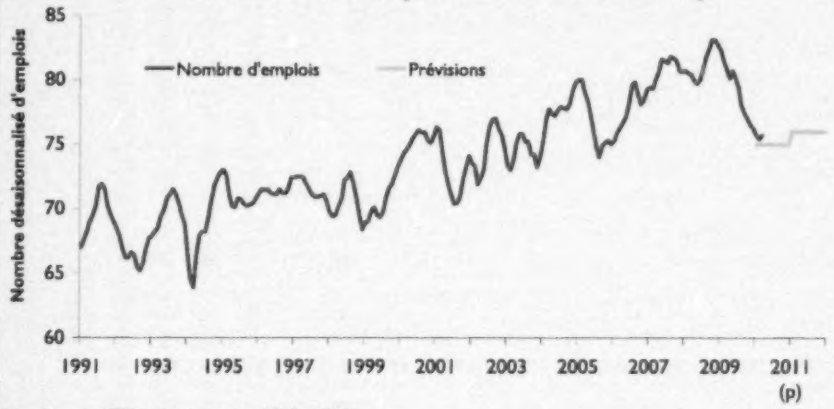
L'économie

Le nombre d'emplois augmentera en 2011

L'économie de la région du Grand Sudbury continuera d'être aux prises avec un ralentissement de la création d'emplois cette année, à cause de la faible activité dans le secteur de la production de biens. Toutefois, même s'il diminuera cette année, le nombre total d'emplois remontera en 2011, selon les prévisions, grâce à un raffermissement de l'économie mondiale. Cela est de bon augure pour les produits de base, comme le nickel – le principal produit d'exportation de Sudbury. En fait, les dernières données du marché des produits de base montrent que le nickel s'est échangé à un prix avoisinant 12 $ US la tonne – un prix trois fois plus élevé que le creux des deux dernières années. La hausse du prix des produits de base et l'augmentation possible des investissements des entreprises compenseront une partie des suppressions d'emplois à venir dans le secteur minier. En raison de la grève de neuf mois déclenchée par le principal employeur du secteur minier de la région du Grand Sudbury, il se peut que la reprise de l'économie locale survienne plus tard. La grève a en effet

Figure 4

La croissance de l'emploi se stabilise à Sudbury



Jusqu'à mars 2009; prévisions pour 2010 et 2011.
Source : Statistique Canada (*Enquête sur la population active*); (p) = prévisions de la SCHL.

des répercussions sur les secteurs connexes. Elle a eu une incidence sur la production et a entraîné une baisse de confiance à l'égard de l'économie de Sudbury. Selon une estimation de la SAMSSA, l'association des entreprises du secteur des produits et des services miniers de la région de Sudbury, environ 4 000 emplois ont été perdus à cause de la grève.

Il y a cependant de bonnes nouvelles du côté du secteur des services : les dépenses de consommation effectuées pour de gros achats montrent des signes encourageants, et les faillites personnelles semblent avoir dépassé leur point culminant. L'ouverture prévue d'un magasin Lowe's et d'un deuxième magasin Wal-Mart au cours des deux prochaines années témoigne de l'amélioration des dépenses de consommation et aidera à faire contrepoids aux suppressions d'emplois dans la région.

La faiblesse de l'emploi à plein temps pèse encore sur le marché de l'habitation

En règle générale, il existe un certain décalage entre la situation du marché de l'emploi et ses répercussions sur le marché de l'habitation. C'est ce qui explique en partie pourquoi celui-ci continue d'afficher des gains à Sudbury par rapport à l'année dernière, année qui s'était avérée peu favorable pour l'emploi. Le niveau d'activité sur le marché de l'habitation demeure néanmoins inférieur à ceux observés dans le reste de la province. Le marché du travail de Sudbury n'a pas été épargné par le récent ralentissement de l'économie mondiale, car les gains réalisés dans l'emploi durant la première moitié de 2009 n'ont pas été suffisants pour contrebalancer les énormes pertes subies au cours de la deuxième moitié de l'année. Par conséquent, le nombre total d'emplois a fléchi dans la région en 2009. Comme la majorité des emplois perdus cette année-là étaient des postes à plein temps, l'impact sur le marché de l'habitation a été plus important que si les postes supprimés avaient été à temps partiel.

La migration vers Sudbury sera moins importante, mais le solde restera positif

La population de la région du Grand Sudbury continuera de croître, quoique plus lentement que dans les autres centres urbains d'envergure de l'Ontario. Elle sera soutenue par une réduction de l'émigration vers le reste du Canada et par l'immigration infraprovinciale, plus particulièrement par les aînés qui migrent vers la région en provenance d'autres localités ontariennes. Selon le plus récent profil de la population canadienne de Statistique Canada, la région du Grand Sudbury est considérée comme l'une des plus attirantes pour les retraités – ce qui maintient la demande de logements en copropriété et de maisons de plain-pied à de hauts niveaux. Malgré la baisse annoncée du nombre de jeunes, qui s'explique par les départs imputables au haut taux de chômage, on prévoit que la population de personnes âgées fera plus que doubler au cours des 20 prochaines années.

Tout compte fait, le solde migratoire du Grand Sudbury augmentera d'environ 250 personnes par année pendant la période visée par les prévisions. Cependant, la variation attendue du solde migration à

Sudbury est nettement inférieure à la moyenne à long terme. À l'échelle de la province, on s'attend à que le solde migratoire monte cette année et l'an prochain, puisque l'embellie de l'économie mondiale réduira l'incertitude et incitera davantage d'étrangers à immigrer. Moins de travailleurs ontariens émigreront vers l'Ouest au cours de la période de deux ans, car les perspectives de l'économie ontarienne s'amélioreront.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

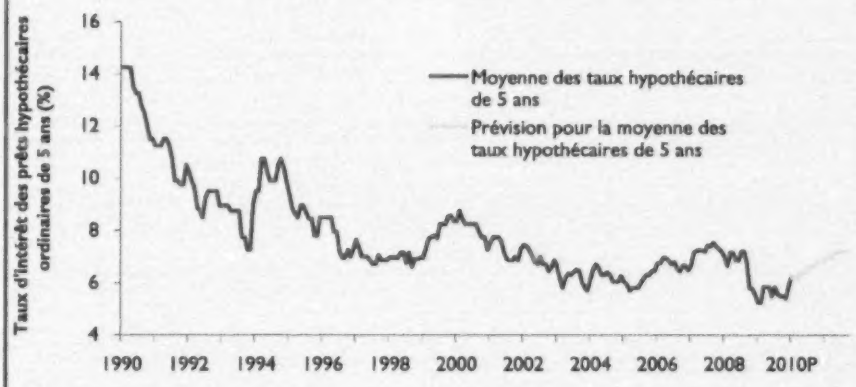
La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Figure 5

Les taux hypothécaires augmentent



Source : Banque du Canada; P = prévision de la SCHL.

Résumé des prévisions RMR du Grande Sudbury Printemps 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 762	2 754	1 977	1 990	0,7	2 100	5,5
Inscriptions nouvelles MLS®	3 989	3 834	4 307	4 700	9,1	4 800	2,1
Prix moyens MLS® ($)	150 434	182 536	200 947	212 000	5,5	222 000	4,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	514	469	224	210	-6,3	260	23,8
Logements collectifs	73	74	226	160	-29,2	150	-6,3
Jumelés	28	32	8	10	25,0	10	0,0
Maisons en rangée	37	19	74	0	n/a	0	n/a
Appartements	8	23	144	150	n/a	140	250,0
Tous types de logement confondus	587	543	450	370	-17,8	410	10,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	307 314	336 847	370 755	360 426	-2,8	367 634	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	289 000	322 450	339 900	341 797	0,6	345 215	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	4,3	5,5	0,7	2,5	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,6	0,7	2,9	3,6	0,7	3,3	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	749	800	830	850	-	870	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,30	6,90	4,02	4,23	0,20	5,56	1,34
Taux hypothécaires à 5 ans	6,70	7,10	5,63	6,20	0,57	7,06	0,86
Nombre annuel d'emplois	80 800	81 300	79 100	75 000	-5,2	76 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	3,9	0,5	-2,6	0,0	-5,2	0,0	1,3
Taux de chômage (%)	7,3	5,8	9,0	10,2	-	9,5	-
Migration nette [1]	836	412	450	250	-44,4	150 **	

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

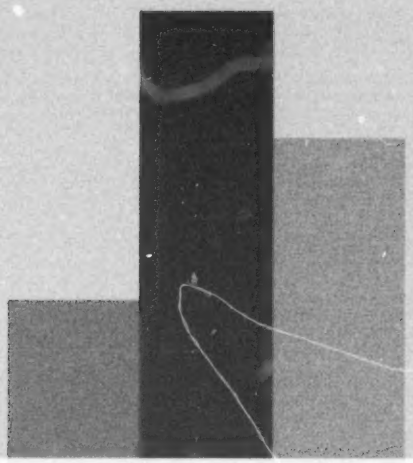
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

65726_2010_B01